Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen
Woningmarkt
Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid/contact

Contactpersoon T 1400

Datum
18 maart 2015

Kenmerk
2015-0000150638
MG2015-02

circulaire

Onderwerp	Overdracht woningen aan dochtermaatschappijen
Doelstelling	Informatie
Juridische grondslag	Besluit beheer sociale-huursector
Relaties met andere circulaires	MG 2001-26, MG2013-03
Ingangsdatum	20 maart 2015
Geldig tot	1 juli 2015

Doel en aanleiding

Het is de wens van het kabinet dat woningcorporaties zich weer meer gaan richten op de kerntaken, de zogenaamde daeb-activiteiten. Daarbij past het in 2013 ingezette beleid ten aanzien van de verkoop van geliberaliseerde en mogelijk te liberaliseren woningen aan derden, zoals dat in de MG2013-02 is neergelegd. De regels in deze circulaire voor verkoop aan derden zijn ook bepalend voor de verkoop aan een specifieke derde, te weten dochtermaatschappijen van woningcorporaties.

Op basis van de nu in procedure zijnde Herzieningswet zullen niet-daeb-activiteiten onder voorwaarden in een dochtermaatschappij ondergebracht kunnen worden. Daarbij kunnen ook te liberaliseren woningen worden afgesplitst. Het is mij gebleken dat er in de corporatiesector belangstelling is om, al voorafgaand aan de invoering van de Herzieningswet, mogelijk te liberaliseren woningen onder te brengen in een dochtermaatschappij. Ik hecht er aan dat deze heroriëntatie op de kerntaken met het oog op het belang van de volkshuisvesting zorgvuldig plaats vindt. Bij overdracht van bezit dient in verband daarmee onder meer aandacht te zijn voor de belangen van huurders en gemeenten, de bescherming van het opgebouwde maatschappelijk vermogen, het voorkomen van kruissubsidiëring en met een adequaat toezichtsregime.

Op basis van de huidige regelgeving wordt de overdracht van woningen aan dochtermaatschappijen, ongeacht of dit via verkoop of via splitsing van de rechtspersoon plaats vindt, getoetst aan het belang van de volkshuisvesting. Het lokale volkshuisvestelijk belang wordt in de eerste plaats geborgd door een zorgvuldige procedure met zienswijzen van gemeenten en huurdersorganisatie. Bij overdrachten met mogelijk financiële consequenties wordt de zienswijze van de financieel toezichthouder gevraagd. In de MG2013-02 is aangegeven dat in ieder geval bij overdrachten van meer dan 10% van het bezit van een corporatie de financiële zienswijze wordt gevraagd.

In het verleden is gebleken dat het volkshuisvestelijk belang, met name de bescherming van het opgebouwde maatschappelijk vermogen, het voorkomen van kruissubsidiëring en de mogelijkheid tot het kunnen uitoefenen van adequaat toezicht, met bovenstaande toetsen nog onvoldoende gegarandeerd is. Op basis van die lessen bevatten de Herzieningswet en de daarop te baseren AMvB daarom beperkingen ten aanzien van de financiering van dochtermaatschappijen en zal op dochters van rijkswege rechtstreeks toezicht worden gehouden.

Tot de invoering van de Herzieningswet zal ik de overdracht van woningen aan een dochter in combinatie met een financiële herstructurering van de corporatie en haar verbindingen op de volgende wijze (laten) toetsen aan het belang van de volkshuisvesting.

In de eerste plaats dienen kernactiviteiten, zoals ook in de MG2001-26 is aangegeven, in de regel binnen de rechtspersoon van de toegelaten instelling uitgeoefend te worden. De verhuur van daeb-bezit wordt gerekend tot de kernactiviteiten. Daarbij is in de genoemde MG ook aangegeven dat een dochtermaatschappij de woningcorporatie qua omvang en grootte van de activiteiten niet mag overvleugelen, onder meer om de financiële risico's te beperken.
In de tweede plaats dient er aan de eisen voor een gelijk speelveld voor de activiteiten van de dochter te worden voldaan, door ondermeer een financiering van de dochtermaatschappij op marktconforme voorwaarden. Indien het onderbrengen van het gehele niet-daeb-bezit (met daaraan verbonden vermogen) niet leidt tot een levensvatbare dochtermaatschappij, kunnen ook te liberaliseren woningen ondergebracht worden in de dochter. Er dient echter niet meer dan voor die financiële positie noodzakelijk vermogen en daeb-bezit ondergebracht te worden in een dochter. De dochter, waarvan alle activiteiten als niet-daeb kwalificeren, dient voor haar activiteiten meer dan nu aangewezen te worden op externe financiering.

Voorwaarden voor overdracht.
Ik zal daarom een overdracht van meer dan 10% van het aantal woningen van een corporatie aan een dochtermaatschappij, door middel van splitsing dan wel verkoop, alleen goedkeuren indien:

- Het gehele niet-daeb-bezit wordt overgedragen en daarnaast in beginsel tot maximaal 10% van het daeb-bezit aan te liberaliseren woningen worden overgedragen;
- Maximaal 60% van de koopsom wordt betaald via aandelenkapitaal. Een eventuele lening dient op marktconforme rentecondities te worden verstrekt en in 15 jaar lineair of annuïtair afgelost te worden. De corporatie dient ten behoeve van de beoordeling van de financiële toezichthouder inzichtelijk te maken dat er voldoende zekerheid is dat de lening van de toegelaten instelling aan de dochter wordt afgelost. De corporatie kan daartoe zekerheid in de vorm van hypotheekrecht vestigen. De corporatie mag zich verder niet garant stellen voor door de dochter aan te trekken leningen.
- Afwijking van bovenstaande voorwaarden zal alleen worden toegestaan, indien en tot zover als de toezichthouder dit noodzakelijk acht om te komen tot een levensvatbare dochtermaatschappij.

Naast deze specifieke voorwaarden voor overdracht aan dochters blijven de huidige regels ten aanzien van verkoop en statutenwijzigingen van toepassing.
Voor de overdracht aan dochtermaatschappijen van minder dan 10% van het bezit biedt de MG2013-02 al voldoende waarborgen voor het belang van de volkshuisvesting.

Publicatie MG-digitaal
Deze circulaire wordt uitsluitend digitaal verstrekt. U kunt zich via

https://abonneren.rijksoverheid.nl/subscriptions aanmelden voor deze "MG-digitaal". Daarin wordt verwezen naar een menu voor aanmelding als abonnee. Hierna wordt telkens als er een MG-circulaire op de site wordt geplaatst een mail verzonden met een pdf-bestand van de betreffende MG-circulaire. Wijziging van gegevens kan via hetzelfde menu.

Hoogachtend,
De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok